

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.532
令和3年4月15日発行



おもな内容

不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」(IT重説)の本格運用について	2
マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等について	3
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則の一部改正に伴う基準日届出等の押印の廃止について	4
印紙税の非課税措置について	5
1月新設住宅着工	6
「海津市市有地売却情報」のお知らせ	7
協会からのお知らせ	7
身近な法律相談	8
不動産取引判例集	9
協会の動き・支部だより・会員の異動	11



公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」（ＩＴ重説）の本格運用について

不動産の売買取引において、テレビ会議等のＩＴを活用したオンラインによる重要事項説明（以下「ＩＴ重説」という。）の本格運用が令和３年３月３０日より開始されましたのでお知らせします。

これに伴い、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買若しくは交換の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明をオンラインによって行うことが可能となりました。

本格運用の開始にあたり、売買取引に係るＩＴ重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨が「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」に追加されるとともに、国土交通省において、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にＩＴ重説を実施するための一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等が記載されたマニュアルが作成されました。

なお、ＩＴ重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のＩＴを活用したオンラインによる重要事項説明を対面による重要事項説明と同様に取り扱うものですから、マニュアルを踏まえて実施して頂くことになります。

詳細につきましては、国土交通省ホームページ（https://www.mlit.go.jp/report/press/toohi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00013.html）をご覧ください。

○ 改正概要（ガイドライン抜粋）

第３５条第１項関係

１ （略）

２ 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にＩＴを活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のＩＴを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ＩＴを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を取り取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (１) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (２) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (３) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (４) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

３～５ （略）

法律改正に伴うマンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（以下「一部改正法」という。）は令和2年6月24日に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令の一部を改正する政令及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（以下「一部改正規則」という。）は令和3年2月3日に、それぞれ公布され、いずれも令和3年3月1日から施行されました。

特に、ITを活用した重要事項説明等は、政府が掲げる「デジタル化社会の実現」の一環としての取組みであることはもとより、マンション管理業界全体の生産性向上や人材不足対策等に資するのみならず、管理組合にとっても、高齢化等による役員の担い手不足・負担軽減など各種の社会的課題の解決に大いに寄与するものであることも踏まえ、積極的かつ円滑な活用を促進することが重要であるとされ、下記について周知の依頼がありましたのでお知らせします。

また、（一社）マンション管理業協会において、ITを活用した重要事項説明等における法令遵守や適正かつ円滑な運用に資するためのガイドライン (http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/guide20210301_03.pdf) が作成され、積極的に活用するよう併せて依頼がありました。

1. 重要事項説明書の交付等について

一部改正法及び一部改正規則により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第72条に基づき行う重要事項説明書の書面交付、法第73条に基づき行う契約成立時の書面交付及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第88条並びに規則第89条に基づき行う管理事務報告書の書面交付は、ITを活用した重要事項説明書の提供等（以下「IT提供」という。）を行うことができることとなった。

なお、IT提供を行う場合、ガイドラインに準拠した方法により実施する必要がある。

2. 重要事項の説明等について

法第72条に基づき管理業務主任者が行う重要事項の説明及び規則第88条並びに規則第89条に基づき管理業務主任者が行う管理事務報告書の説明（以下「重要事項説明等」という。）にITを活用するにあたっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項説明等と同様に取り扱うこととする。

併せて、ITを活用した重要事項説明等（以下「IT説明」という。）を行う場合、ガイドラインに準拠した方法により実施する必要がある。

また、管理業務主任者は、IT説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を取り取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 管理業務主任者及び重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 重要事項説明等を受けようとする者に重要事項説明書又は管理事務報告書を法令に従って送付していること。
- (3) 重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、管理業務主任者が重要事項説明等を開始する前に確認していること。
- (4) 管理業務主任者が、管理業務主任者証を提示し、重要事項説明等を受けようとする者が、当該管理業務主任者証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、ガイドラインに準拠した方法以外により行われたIT提供及びIT説明（以下、「IT提供等」という。）は、法令違反となる場合があることに留意する必要がある。ただし、軽微な通信障害の発

生などにより必ずしもガイドラインに準拠したとはいえないIT提供等を行った場合については、当面の間、監督処分の実施を柔軟な運用とする。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等の新型コロナウイルス感染症への対応に伴う取扱いについて」は、令和3年2月28日限りで廃止する。

3. 重要事項説明を不要とする管理委託契約について

一部改正法第72条第1項の重要事項説明を不要とする管理委託契約の満了期間として、一部改正規則第82条第2号が規定されたが、当該条項の解釈については、例えば建物全てを一人が所有する賃貸マンションや社宅等の既存の建物を買い取り、当該建物をマンションとして分譲した場合も含まれると解される。

なお、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行に伴う新規分譲マンションの売買時における暫定的な管理受託契約の適正化について」は、令和3年2月28日限りで廃止する。

4. 従業者証明書の記載項目について

プライバシー保護の観点等から一部改正規則様式第29号により、従業者証明書から従業者の生年月日が削除された。

なお、令和3年3月1日以降は、従業者の生年月日が削除された従業者証明書を携帯することになるが、従前の生年月日が記載された従業者証明書を引き続き、使用することは差し支えないものとする。

5. 管理業務主任者証の再交付について

法第62条の規定により、管理業務主任者証の記載事項の変更に伴い届出が提出される際、添付される従前の管理業務主任者証は写しで差し支えない。その場合、従前の管理業務主任者証の原本と引換えに新たな管理業務主任者証を交付して行うものとする。

6. 管理業務主任者証における旧姓使用について

管理業務主任者証の記載事項のうち、管理業務主任者の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、令和3年4月1日以降、管理業務主任者証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された管理業務主任者証の交付を受けた日以降、書面の記名等の業務において旧姓を使用してよいこととする。

なお、旧姓とは、その者が過去に称していた姓であって、その者に係る戸籍又は除かれた戸籍に記載又は記録がされているものをいう。過去に称していた姓が複数ある希望者が複数の旧姓を使用することを避ける必要から、原則として、旧姓が併記された住民票により旧姓を確認することとする。

ただし、業務の混乱及び管理組合等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきことであると考えられる。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則の一部改正に伴う基準日届出等の様式に係る押印の廃止について

「規制改革実施計画」（令和2年7月17日閣議決定）において、「原則として全ての見直し対象手続について、恒久的な制度的対応として、年内に、規制改革推進会議が提示する基準に照らして順次、必要な検討を行い、法令、告示、通達等の改正やオンライン化を行う」こととされたところです。

これを踏まえ、押印を求める手続の見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令（以下「押印見直し省令」という。）が令和2年12月23日に公布され、令和3年1月1日から施行されました。

押印見直し省令により、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第4条又は第12条の規定に基づく基準日の届出（以下「基準日届出」という。）等の様式についても押印を要しないこととされたことから、押印見直し省令による改正後の特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則（以下「履行法施行規則」という。）の運用について、令和3年1月13日に各地方整備局等担当部局（経路して各都道府県担当部局）へ通知されました。なお、保険契約締結証明書を発行する住宅瑕疵担保責任保険法人に対しても、同様に周知されました。

1. 基準日届出関係

履行法施行規則第1号様式、第1号の2様式、第7号様式及び第7号の2様式における押印欄が削除されたことから、令和3年3月31日の基準日に係る届出から、基準日届出に関する書類に押印を要しないこととなる。

また、押印見直し省令附則第2項において、押印見直し省令の施行の際、現にある改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができることとされているため、旧様式を使用して届出することも可能である。

2. その他の手続関係

基準日届出のほか、履行法施行規則別記第2号様式、第4号様式、第5号様式、第6号様式、第8号様式、第10号様式、第11号様式及び第12号様式における押印欄も削除されたことから、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく保証金の不足額の供託、保証金の保管替え、保証金の取戻し戻し等の手続における申請等についても、基準日届出と同様に取り扱われることとなる。

印紙税の非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

今般、下記が当該非課税措置の対象となる自然災害として適用となりましたのでお知らせします。

災害発生日	災害者生活再建支援法適用「自然災害」	該 当 地 域
令3・2・13	令和3年福島県沖を震源とする地震	・ 福島県福島市・伊達郡桑折町 ・ 福島県相馬郡新地町

※ 自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。

○ 適用要件

租税特別措置法で非課税とされる「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」は、次の①から③のすべての要件を満たすもので、自然災害の発生した日から5年を経過する日までの間に作成されるものです。

- ① 自然災害の「被災者」が作成するものであること
- ② 次のいずれかの場合に作成されるものであること
 - イ 自然災害により滅失した建物又は損壊したため取り壊した建物（滅失等建物）が所在した土地を譲渡する場合
 - ロ 自然災害により損壊した建物（損壊建物）を譲渡する場合
 - ハ 滅失等建物の代わるもの（代替建物）の敷地のための土地を取得する場合
 - ニ 代替建物を取得する場合
 - ホ 代替建物を新築する場合
 - ヘ 損壊建物を修繕する場合
- ③ 当該契約書に、自然災害により所有建物に被害を受けたことについて市町村長が証明した書類（「り災証明書」等）を添付していること

※ 被災者と被災者以外の者（例えば不動産業者や建設業者）が共同で作成する契約書の場合、被災者が保存するものは被災者が作成したものとみなして非課税とされますが、被災者以外の者が保存するものは被災者以外の者が作成したものとみなして課税されます。

1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比6.4%増の1万9,200戸と3カ月連続の増加、分譲住宅でも同6.9%増の1万9,089戸と15カ月ぶりの増加となったものの、貸家が同18.0%減の1万9,794戸と29カ月連続の減少となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同3.1%減の5万8,448戸と19カ月連続の減少となったものの、着工床面積では、同0.1%増の482万5千㎡と18カ月ぶりの増加となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同2.2%増の80万1千戸となり、先月の減少から再び増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同7.3%増の1万7,147戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同0.1%増の2,053戸と10カ月ぶりの増加となったため、全体でも増加となりました。

貸家では、民間資金分が同15.4%減の1万8,048戸と44カ月連続の減少、公的資金分でも同37.7%減の1,746戸と6カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

分譲住宅では、戸建て住宅が同6.1%減の1万213戸と14カ月連続の減少となったものの、マンションが同29.3%増の8,775戸と先月の減少から再び増加となったため、全体でも増加となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同3.3%減の350戸と4カ月連続の減少となったものの、貸家が同3.6%増の232戸と3カ月連続の増加、分譲住宅でも11.9%増の160戸と2カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同1.8%増の742戸と2カ月ぶりの増加となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同8.1%減の8,855戸と減少となったものの、持ち家が同13.9%増の4,527戸、分譲住宅でも同21.0%増の9,439戸と増加となったため、首都圏全体では同6.6%増の2万2,861戸となりました。

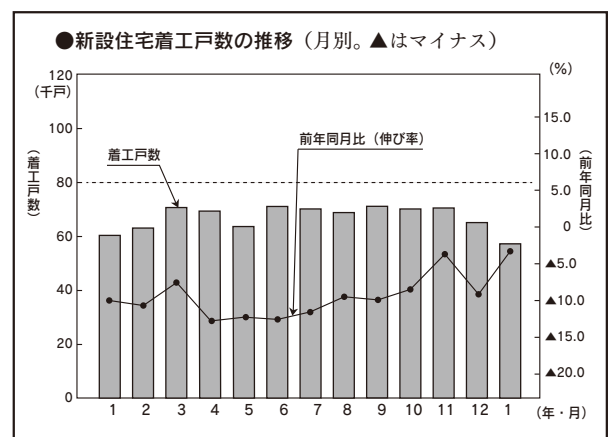
中部圏では、持ち家が同3.8%減の2,935

戸、貸家が同26.1%減の2,003戸、分譲住宅でも同17.3%減の1,801戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同13.2%減の6,929戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同9.6%増の2,565戸と増加となったものの、貸家が同26.0%減の3,011戸、分譲住宅でも同6.4%減の3,094戸と減少となったため、近畿圏全体では同10.6%減の8,720戸となりました。

建築工法別では、戸建て系商品を中心とするプレハブの持ち家が同7.8%減の2,670戸、貸家が同8.6%減の4,696戸、分譲住宅でも同40.7%減の262戸と減少となったため、全体では、同8.8%減の7,792戸と10カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同9.5%増の2,291戸と増加となったものの、貸家が同27.2%減の2,867戸、分譲住宅でも同20.2%減の772戸と減少となったため、全体では、同15.4%減の5,933戸と22カ月連続の減少となりました。



[infomation] インフォメーション

「海津市市有地売却情報」のお知らせ

海津市より「市有地売払いの媒介に関する協定」に基づき、市有地売却の媒介依頼がありましたのでお知らせします。 ※ 令和3年11月30日まで

会員の方が市に対し購入者の紹介を行おうとする場合には、市と会員は、あらかじめ「海津市市有地売払いの媒介に関する契約」を締結し、実際に購入者の紹介を行う際には、「海津市市有地売払い媒介申請書」及び「海津市市有地買受申請書」を海津市総務課契約管財係に提出頂きます。

会員の方の媒介により市有地の売買契約が成立し、売買代金が全額納され、所有権移転登記が完了したとき、市より下記による媒介報酬が支払われます。

【媒介報酬の算定基準】

市有地の売払価格を次の表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額について同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た額とする。ただし、1,000円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとする。

区 分	割 合
200万円以下の金額	100分の5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4
400万円を超える金額	100分の3

※ 上記の総額(端数切り捨てる前の金額)に、消費税の課税事業者にあつては、消費税を加算するものとし、免除業者にあつては、当該媒介における仕入れに係る消費税の合計額に相当する額を加算するものとする。

※ 市有地の購入者に対し媒介報酬は請求できません。

○ 売却市有地一覧表

番号	所 在 地	地 目	面 積(㎡)	売却価格(円)
5	海津市平田町高田字北池1335-1	雑種地	223.00	4,130,000
	海津市平田町高田字北池1334-2	雑種地	136.00	

【問い合わせ先】

海津市総務部総務課 契約管財係

TEL: 0584-53-1111 内線2328 FAX: 0584-53-2170

協会からのお知らせ

不動産市況DI調査へのご協力をお願い

本会では不動産流通の活性化及び安心・安全な不動産取引を図るため、(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と共同で不動産市場の推移に関する実感と、この先半年の予測について、毎年4月と10月に会員業者に対するアンケート調査を実施し、調査結果を宅建協会のホームページ及び報道機関等を通じて公表しています。

この度、令和3年4月時点のアンケート用紙を会員の皆様へお送りしておりますので、同調査の趣旨をご理解頂き、アンケートへのご協力をお願い申し上げます。

身近な法律相談

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会

顧問弁護士 畑 良平



今回は、身近な法律相談として「男女を含むパートナーを巡る最近の動向」についてお話します。

1. 婚姻(結婚)と地方自治体が認めるパートナーシップ制度について
2. 同性婚を認めないのは憲法違反ではないか
3. 妻が同性である女性と不倫をした場合も不貞行為に該当するか
4. 女性同士の同性カップルにおいて一方の女性が男性と不貞行為をはたらいた場合に、他方の女性が不貞行為をした側に対し慰謝料請求できるか

1. について

- (1) 2015年頃から同性カップルにつき自治体が証明したり宣誓をしたりなどできる制度が設けられ、パートナーシップ制度と称されています。現在、日本において100以上の地方自治体にて施行されています。行政が多様性の視点から同性カップルの存在を正面から認めようとするものです。
- (2) しかしながら、一方で婚姻(結婚)とパートナーシップ制度とは異なるものである、とされてきました。憲法24条において「婚姻は両性の合意のみに基づいて成立し」とあり婚姻は両性にすなわち男と女によってのみ成り立つとされています。また民法においても、条文上夫婦、若しくは夫と妻という定め方をしており、同性婚は埒外とされています。但し、次のとおり、多様性を認める世の中の動きの中で変化が生じています。

2. について

- (1) 2019年2月、男性カップル及び女性カップルが婚姻届を提出したが、不適法として受理されなかったために、同性婚を認めない民法や戸籍法は、憲法14条等に反するとして札幌地裁に提訴がなされました。
- (2) 訴えている側は、「婚姻は両性の合意にのみ基づいて成立」と定める憲法24条は、同性婚を禁止しているとまでは言えず、異性婚と同性婚で別の扱いをすることは、性的指向による不当な差別で、「法の下での平等」を定めた憲法14条等に違反すると訴えました、また権利侵害につき国会が長期に亘り立法措置を採ってこなかったとして、その違法性も主張していました。
- (3) これに対して札幌地裁の判決は、2021年3月17日「性的指向は人の意思で選択、変更できない」とし、同性同士の結婚が認められないのは、憲法で保障された法の下での平等、すなわち14条に違反するとして違憲であると認定しました。但し、国会が直ちに違憲状態を認識するのは容易ではなかったとし、国会が同性婚を認める立法措置を採らなかったという立法不作為につき違法性までは認めませんでした。なお、他の地裁でも同様の裁判が係争中です。

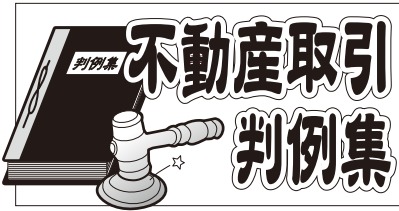
3. について

- (1) 妻と不倫した女性に対し、それにより婚姻関係が破綻したとして夫が550万円の慰謝料を求めた訴訟が東京地裁でありました。同地裁は同性同士の場合でも一定の性的接触が認められれば不貞行為にあたるとして女性に対し、11万円の限度で慰謝料請求を決めました(2021年2月16日判決)。
- (2) 訴えられた女性は、不貞行為は男女の間のみ成立し、女同士では成立しないと主張しましたが、裁判所は同性間であっても婚姻生活の平和を害する行為があれば不貞行為に該当するとして妻とその女性との関係を、不貞行為であると認定しました(2021年3月17日判決)。

4. について

- (1) 約7年間同居し、結婚式もしていた女性同士の同性カップルにおいて一方の女性が男性と不貞行為をした場合、異性間の内縁関係と同じく法的保護が認められるか争われました。東京高裁は同性間においても婚姻に準ずる関係がある場合は法律上保護されるべきだとして、不貞行為をした側に110万円の損害賠償を命じた一審の判決を支持しました(2020年3月4日判決)。
- (2) 最高裁判例において男女の内縁関係については事実婚として婚姻に準ずると位置付け不当に破棄されれば賠償を求められるとされていました。今回の判決によって同性のカップルも同様の法的保護が認められる、とされました。
- (3) 同性のパートナーシップ制度を採用する自治体が表れている社会の変化を踏まえて、同性同士というだけで法律上保護される利益を否定することはできないとされました。

以上



破産管財人が、借地権者(破産者A)と宅建業者との間で締結された「不動産コンサルティング業務契約」は、実質は媒介契約であるところ、その約定報酬額は暴利であり、暴利行為又は不正な取引行為等で無効であるとして、宅建業者に対し、借地権等の売却で支払った報酬のうち、報酬告示で定められた上限額を超える部分の返還を求めた事案において、本件コンサルティング契約は、実質的には弁護士法違反の行為を中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するもので、その額は暴利を得るものであるから、全体として無効であるとして、不当利得返還請求を認容した事例

(東京地裁 平成25年9月3日判決)

【事案の概要】

借地権及び借地上の建物(以下「本件建物」という。)を所有するAは、本件建物のリフォーム費用や生活費、パチンコ等の負債が約800万円に上り、その支払いを滞り、借地の地代も滞納し、それらの弁済のために本件建物の売却を考え、宅建業者Y(被告)と、平成20年7月、「不動産コンサルティング業務契約」(以下「本件契約」という。)を締結した。

本件契約には、受託業務内容として、Aの希望する本件建物の換金を実現することを業務とするとして、譲渡承諾取得とその後の売却等が記載され、報酬規定として、Yの報酬は、本物件の換金価格(Aの手取り金額)を2,000万円とし、それを超える金員をYの報酬とすると記載されている。

地主Dは譲渡承諾を拒否していたが、最終的にはDが自ら2,700万円で買い取ることになった。そのころ、Yの従業者Eは、Aに対し、Aの手取り金額を2,000万円から1,500万円に減額する旨を申し出、同年12月6日、その旨の合意書作成した(以下「本件報酬合意」という。)

同年12月25日、Aは、Dとの間で本件建物及び借地権を代金2,700万円で売り渡す売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結した。平成21年3月31日ころ、Yは本件報酬合意に基づく1,200万円を受領した。

Aは、売却により取得した金員の多くを費消し、平成22年1月、破産手続を申立て、平成23年3月、破産手続開始決定を受けた。

選任された破産管財人X(原告)は、本件契約は「不動産コンサルティング業務契約」と称してはいるが、実質は、借地権付建物の売却を目的とする不動産媒介契約に過ぎず、暴利行為であり、公序良俗違反により無効である等と主張し、媒介の報酬上限である91万円を控除した残金である1,108万円余の返還を求めて提訴した。これに対し、Yは、本件契約の目的は、負の資産を正常に取引可能な資産にバリューアップすること(資産価値向上)にあるから、不動産コンサルティング業務そのものであるなどと主張して争った。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判断して、Xの請求を認容した。

(1) 本件契約が公序良俗違反で無効であるかについて

被告会社又はその従業員Eが行った行為のうち不動産媒介の域を逸脱したもの、とりわけ、地主Dに地代の受領を求めたり、これを供託する行為は、AとDとの間において、Aの債務不履行により消滅しかかっていた借地権の保全を図ろうとするものであり、また、根抵当権者に対して交渉する行為は、根抵当権者が取ろうとしていた法的手続について、本件建物の処分時に一括弁済することを条件として競売申立てなどの猶予を求めるものであり、いずれも他人間に

すでに生じている法的紛争に介入して、権利の保全を図るために行う交渉行為であって法律事務であるといわざるを得ない。しかも、被告会社が得た報酬を見ると、その額は売却代金2,700万円のうち1,200万円もの高額であって、暴利というべきである。

本件契約は、これを単なる不動産媒介ということはできないが、少なくとも本件報酬合意が成立した時点においては、実質的に弁護士法72条(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)違反の犯罪行為を行うことを中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するものであり、しかも、その報酬は暴利を得るものであるから、全体が公序良俗に違反して無効というべきである。そうすると、本件契約に基づいて被告会社に支払われた1,200万円は全額法律上の原因のないものであるから、被告会社にはその不当利得返還義務がある。

(2) 被告会社の不法行為責任の有無について

被告会社の従業員Eが行った行為は、公序良俗に反する違法な契約に基づいて報酬名下に金員を受領したものであるから、違法な行為というべきであり、Aはこれに基づいて本来支払う必要のない金員を報酬名下に支払い、損害を生じたということが出来るから、Eの行為は、故意又は過失により他人の権利を侵害したものと見て、不法行為を構成する。

そして、Eの上記行為は、被告会社の事業の執行について行われたものであるから、被告会社は使用者責任を負う。

【まとめ】

本件コンサルティング契約の受託業務の内容は、①譲渡承諾取得とその後の売却、②底地の買取とその後の売却、③底地と本件建物の交換とその後の売却、④地主への本件建物の売却、これらの目的達成をその業務とすると定めている。借地権付建物の売却において、底地権者(土地所有者)の譲渡承諾を得るための交渉、底地権者への売却交渉、抵当権者への交渉等は、売却を実現するために必要な交渉業務であり、契約の成立に向けての不可欠な媒介業務である。本来の媒介業務であるこれらの交渉業務を業務委託契約やコンサルティング契約として締結しても、媒介報酬以外の報酬の対価とすることはできない。宅建業法の解釈・運用の考え方は、宅建業者自らも積極的に「媒介業務以外」の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されているとし、これを行う場合は、媒介業務との区分を明確にした不動産コンサルティング契約を締結することを求めている。業務委託契約やコンサルティング契約に関する相談は少なくないが、その業務内容は媒介業務に含まれる業務であることが多い。「不当に高額な報酬を要求する行為」は宅建業法47条二号違反に該当することを確認されたい。

(一財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より抜粋

免許更新の手続きはお早めに!!

免許更新の手続きは、有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請して下さい。

免許更新手続きを忘れて免許が失効しますと、宅建業を営むことができなくなりますのでご注意ください。

協 会 の 動 き

3月9日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第4回理事会
名古屋市：山本会長、堀部副会長出席

3月11日

- ・第5回常任理事会・幹事会

3月15日

- ・宅建ぎふVol. 531発行

3月18日

- ・弁護士相談

3月22日

- ・全宅管理第5回理事会
東常務理事出席

3月23日

- ・全宅連・全宅保証第5回理事会
山本会長出席

3月24日

- ・下期基礎教育研修会

OKBふれあい会館

- ・第214回岐阜県都市計画審議会

岐阜市：土屋常務理事出席

3月25日

- ・東海不動産公正取引協議会理事会

名古屋市：山本会長、林副会長出席

- ・岐阜県士業連協議会第2回協議会

岐阜市：山本会長、林・堀部副会長、大橋
事務局長出席

- ・宅建試験総括会議

磯西・岡戸・吉益職員出席

3月30日

- ・第2回岐阜県水源地域保全審議会

岐阜市：高木常務理事出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

3月9日

巡回相談(岐阜市役所)

3月10日

第4回役員会

3月16日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

3月4日

第4回広報情報提供委員会

3月9日

第3回広報誌発行担当者会
議

3月12日

第4回広報誌発行担当者会

議

3月15日

第3回人材育成委員会

3月17日

巡回相談(羽島市役所)

3月23日

巡回相談(岐阜市役所)

3月26日

第5回正副支部長会議

西濃支部

3月12日

無料相談会(垂井町役場)

3月13日

無料相談会(池田町中央公
民館)

3月18日

「不動産無料相談会」総括会
議

中濃支部

3月2日

巡回相談(美濃市福祉会館)

3月9日

巡回相談(関市総合福祉会
館)

3月26日

入会審査会

東濃支部

3月15日

第4回役員(幹事)会

一 会 ・ 員 ・ の ・ 異 ・ 動

入 会 者（会員名簿に貼付けしてご利用頂けます。）

免許番号 免許年月日	商号又は名称	代 表 者 (政令使用人)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(10) 2480 29. 3. 30	(株) ヤ マ カ 木 材 シンプルホーム営業所	山 田 重 貴 智 (柳 沢 智)	熊 崎 亮 也 酒 井 久 美 子	058-214-7772 058-214-7773	岐阜市加納長刀堀4-36-1	500-8487
(1) 5121 3. 2. 10	(株) O G P L A N N I N G	小 笠 原 哲 也	中 江 芳 雄	058-338-3145 058-338-8305	各務原市那加東新町2-16	504-0901

【中濃支部】

(1) 5124 3. 2. 16	(株) L ' a u l a O 8	村 上 弘	山 原 朋 枝	0574-42-8274 0574-42-8269	可児市東帷子字石畑 1517-1	509-0256
----------------------	---------------------	-------	---------	------------------------------	---------------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	愛 光 不 動 産	堀 璋 弘	岐阜市西野町9-39	廃 業	8
岐阜中	(株) カ ー サ 不 動 産 販 売	菱 田 功 治	岐阜市北一色5-6-2	廃 業	9
岐阜中	(有) テ ー オ ー ジ ー	寺 岡 脩	岐阜市松屋町58	廃 業	11
岐阜南	橋 本 不 動 産 (株) 各務原店	橋 本 達 雄	各務原市蘇原沢上町4-6-2	廃 止	23
岐阜南	(株) ス ム タ ッ ク	金 森 英 範	羽島郡岐南町上印食1-76 SOGOビル1F-C	廃 業	25
岐阜北	(有) 岡 本 工 業	岡 本 保 夫	瑞穂市稲里667-10	廃 業	33
岐阜北	丸 の 内 不 動 産	遠 藤 誠	本巣郡北方町天狗堂2-47	廃 業	36
西 濃	岡 本 住 建 (株) 大垣店	岡 本 英 之	大垣市東町3-2-1	廃 止	38
西 濃	(株) 養 老 不 動 産	吉 田 正 徳	養老郡養老町鷺巣1101-2	組織変更	44
中 濃	(株) タカオホームソリューションズ 可児店	野 尻 大 名	可児市土田2548-561	廃 止	60
中 濃	ミ ナ ミ 不 動 産	小 森 清 吾	郡上市美並町大原256	廃 業	63
中 濃	(有) み ど の	渡 辺 元 気	加茂郡白川町水戸野694	廃 業	69
東 濃	東 濃 地 所	和 田 和 喜	中津川市加子母4511-2	廃 業	76

変更事項（3月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	ト ラ ス ト ホ ー ム (株)	所 在 地	〒501-6244 羽島市竹鼻町丸の内5-91	〒501-6221 羽島市正木町森8-31	19
		T E L	058-393-2855	058-391-3203	
岐阜南	大 丸 開 発 (株)	専任取引士	宮木浩靖		25
岐阜南	(株) ビ ー ジ ー エ ス テ ー ト	支 部	岐阜中	岐阜南	12
		所 在 地	〒500-8381 岐阜市市橋5-5-10 第3松波ビル202号	〒500-8368 岐阜市宇佐2-1-1 吉元ビル102	

岐阜北	(株) アルミック 岐阜長良営業所	専任取引士	今井直哉・手塚みどり		28
岐阜北	(株) ゆずり葉	専任取引士	塩谷佳寿美		30
岐阜北	(株) リ・アース	専任取引士	竹村修一	伊藤元彦	30
西濃	岡本住建(株)	所在地	〒503-0031 大垣市牧野町1-293-1	〒503-0811 大垣市波須3-37-1	38
		T E L	0584-92-1234	0584-83-2051	
		F A X	0584-91-1218	0584-83-2052	
		専任取引士		岡本雅量	
西濃	(株) さくら 大垣ギャラリー	名称	(株)さくら 東海ギャラリー	(株)さくら 大垣ギャラリー	39
		所在地	〒503-0935 大垣市島里1-140-2	〒503-0834 大垣市犬ヶ渚町10	
西濃	(株) 夢のおてつだい 大垣	名称	(株)夢のおてつだい 住宅情報モール大垣店	(株)夢のおてつだい 大垣	41
		専任取引士		清水省吾、西村征也	
西濃	(株) 澤頭建設	代表者	澤頭健治	澤頭典男	46
中濃	(有) みどの	代表者	渡辺衛	渡辺元気	69

※ 頁の欄は、「令和2・3年度会員名簿」の掲載ページです。

【不動産キャリア】サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン®

頑張るあなたを
応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

資格登録証

不動産キャリアパーソン®とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,800円(税込)

不動産キャリアパーソン で 検索

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター
佐藤まり江さん



(公社)岐阜県宅地建物取引業協会

建物状況調査/ 瑕疵保証・保険サービス

(個人間売買型
『検査事業者コース』)

2018年4月1日より施行された改正宅建業法で、媒介契約時の「建物状況調査を実施する者のあつせんに関する記載」や重要事項説明時の「建物状況調査結果(実施から1年以内)の概要説明」などが義務付けされました。業法改正の対応策や既存住宅売買取引の付加価値としてご利用ください。



検査イメージ

POINT.1 国土交通省の定める「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士が、「既存住宅状況調査方法基準」に従い、既存住宅の調査をします。

POINT.2 建物状況調査料金(管路検査含)が**49,500円(税込)**より!

POINT.3 建物状況調査^{*1}の結果を活用して、瑕疵保証・保険サービス個人間売買型^{*2}を利用できます。ただし、新耐震基準や劣化・不具合などが無いなどの一定の条件を満たす必要があります。

*1:建物状況調査は、劣化事象などの有無を判定する調査であり、瑕疵の有無を判定したり、瑕疵のないことを保証するものではありません。 *2:本サービスは、(株)住宅あんしん保証の「あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険(検査事業者コース)」を活用した検査事業者の保証制度です。また、本サービスを利用する場合は、別途保証料などが必要です。

よくある指摘事項

基礎のクラック
(幅0.5mm以上のひび割れ)



シーリング材の破断 など



建物状況調査報告書



瑕疵保証・保険サービス(個人間売買型『検査事業者コース』)

〈引渡し後に瑕疵が発見された場合のトラブル回避!〉〈住宅ローン減税などの利用範囲が拡大!〉

引渡し後に保証対象住宅に瑕疵が見つかった場合、その瑕疵による損害が補償される保証制度です。

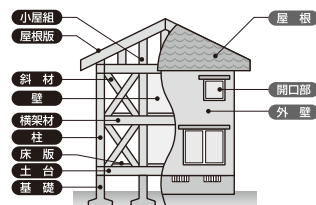
保証対象部分

- ・柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
- ・外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分

※特約(別途料金が必要)で、給排水管路を保証の対象に追加することができます。
※検査の有効期間は1年間です(RC造共同住宅は2年間)。
また、有効期間終了前に追加調査を行うことで有効期間が延長されます。
※検査で指摘があった場合は、是正の上、再調査(別途料金が必要)に合格することによって保証が付けられます。

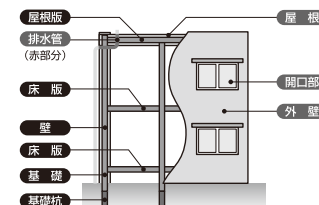
木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)などの構成



RC造(壁式工法)の共同住宅の例

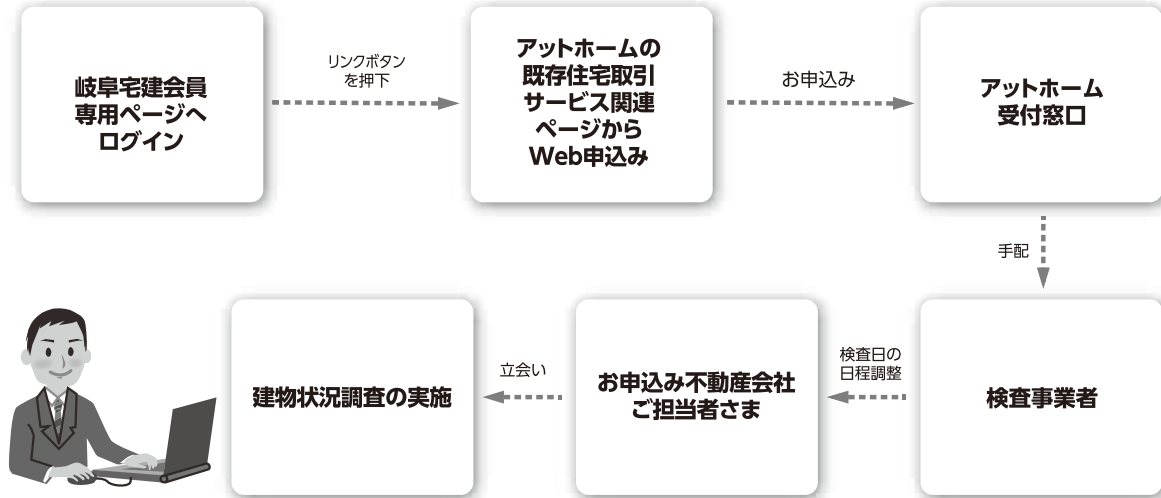
2階建ての場合の骨組(壁、床組)などの構成



■ 構造耐力上主要な部分 ■ 雨水の浸入を防止する部分

宅建事業者以外が売主になる場合で、仲介事業者が保証する(個人間売買型『仲介事業者コース』)、買取再販などによって宅建事業者が売主になる場合に利用できる「宅建業者売主型」もご紹介します。

(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会会員の「建物状況調査」お申込みの流れ



※Webでのお申込みができない場合は、下記専用ダイヤルまでお問い合わせください。

建物状況調査/瑕疵保証・保険サービスは、(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会がアットホーム(株)と提携して運用するサービスです。

ご不明な点がございましたら、下記専用ダイヤルまでお問い合わせください

●携帯電話からでもご利用になれます。

Tel. **0120-692-168**

受付時間 9:00~17:00
(土・日・祝・特定日を除く)

ご利用料金

◆(個人間売買型『検査事業者コース』)

タイプ	保証期間	面積区分	特約	支払限度額	建物状況調査料 (税込) *3	保証料 (税込)	合計 (税込)
戸建住宅	1年間	150㎡未満	なし	1,000万円	49,500円	44,000円	93,500円
			給排水管路あり	1,000万円	49,500円	55,000円	104,500円
		150㎡以上	なし	1,000万円	52,800円	49,500円	102,300円
			給排水管路あり	1,000万円	52,800円	60,500円	113,300円
共同住宅	1年間	指定無し	なし	1,000万円	49,500円	33,000円	82,500円
			給排水管路あり	1,000万円	49,500円	44,000円	93,500円

・追加調査および再調査時の建物状況調査料各19,800円(税込)

※保証期間が5年間プランもあります。

*3：物件の所在地により、別途出張費などがかかる場合があります。離島は対象外となります。建物状況調査のみのお申込みも可能です。調査には、管路検査も含まれております。

・手続き完了までにはお時間を要しますので、最低でも引渡日の2週間前までにお申し込みください。

・保証ご希望される場合は、お申込み前に下記①～④をご確認ください。

- ①売主さまは宅建事業者さま以外である ②新耐震基準(原則として建築確認日が1981年6月1日以降)である
③小屋裏・床下点検口がある(戸建住宅の場合) ④戸建住宅は確認済証・共同住宅は検査済証がある

・建物状況調査で指摘があった場合は、是正のうえ再調査(別途料金が必要)に適合することによって保証が付けられます。

・瑕疵保証お申込みの有効期間は、検査実施日から戸建住宅は1年間・共同住宅は2年間となります。

ご注意 本サービスは、令和3年2月末日現在の情報に基づきます。内容や料金などにつきましては予告なく変更される場合がありますので、予めご了承ください。



ハトマークは、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。

また、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。

マークの上にある“REAL PARTNER”は、会員とユーザーが“REAL PARTNER”となり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークに込めたものです。

不動産に関するご相談は、不動産無料相談所へ

本会では、本部、各支部事務所に不動産無料相談所を設置し、不動産取引に関するご相談、ご質問にお応えしています。

【本部無料相談所】 来館による相談は事前に電話でご予約ください。

所在地 岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館

電話番号 058-275-1551

実施日時 毎週月曜日～金曜日（祝日、本会の指定する日を除く。）

午前10:00～12:00 午後1:00～4:00

弁護士相談 事前に電話でご予約ください。

毎月第3木曜日 午後1:30～4:00（予約制）

【支部無料相談所】 事前に電話でご予約ください。

実施日時 毎週月曜日～金曜日（祝日、本会の指定する日を除く。）

午前10:30～12:00 午後1:00～3:30

支部名	所在地	電話番号
岐阜中支部	岐阜市金園町5-26-5	058-248-6691
岐阜南支部	羽島郡岐南町下印食3-47	058-274-8899
岐阜北支部	岐阜市福光東1-25-1 白木ビル2F	058-295-1982
西濃支部	大垣市住吉町5-11 オノデン住吉ビル2F	0584-73-2300
中濃支部	美濃加茂市太田本町1-1-20 美濃加茂商工会館1F	0574-23-1800
東濃支部	土岐市泉梅ノ木町2-9-2 陶都信用農業協同組合 泉梅ノ木支店2F	0572-55-7218
飛騨支部	高山市昭和町2-31-19	0577-36-1396

安心・安全な不動産取引をサポートする
不動産の総合情報サイト

“ハトマークサイト岐阜”
<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和3年3月31日現在
所属会員 1,116名

発行所

岐阜市六条南二丁目5番3号（岐阜県不動産会館）
公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部
電話 058(275)1551 FAX 058(274)8833

（発行人）

会長・本部長 山本 武久

（編集責任者）

情報提供委員長 白井 博幸